

# **OBEC DOLNÁ PORUBA**

**Interná smernica č. 5/2019**

**„Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv  
nájomných bytov v bytových domoch“**

Obecné zastupiteľstvo v Dolnej Porube na základe ustanovenia §11 ods. 4 písm.a) zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ako aj v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka vydáva pre územie Obce Dolná Poruba tieto Zásady tvorby a čerpania fondu opráv a údržby pre obecné nájomné byty.

## **Článok 1**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Táto smernica upravuje podmienky tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov ( ďalej len fond ) v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

## **Článok 2**

### **Účel fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby nájomných bytova a nebytových priestorov.

## **Článok 3**

### **Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie obecných nájomných bytov od nájomcov bytov. Zdrojom fondu opráv môžu byť aj jednorazové dobrovoľné príspevky.
2. Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka ako aj preventívnej údržby z pohľadu platných noriem ( pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly prenosných hasiacich prístrojov, komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových zariadení, tlakových nádob, vykurovacích systémov v spoločných priestoroch, oprava a výmena meračov ). Určuje sa v €/m<sup>2</sup> celkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0,25 €/m<sup>2</sup>. Pri výpočte sumy za jeden byt na mesiac sa suma zaokrúhľuje na celé Eurá nahor.
3. Obec Dolná Poruba vedie prostriedky vo fonde údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

4. Fond je majetkom vlastníka obecných nájomných bytov, t.j. obce Dolná Poruba.
5. Odvod z bežného účtu obce na účet fondu údržby a opráv sa realizuje štvrťročne.

#### **Článok 4**

##### **Použitie fondu opráv**

1. Fond opráv možno použiť na údržbu a opravu nájomných bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu ako aj na ich rekonštrukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. Podkladom k čerpaniu finančných prostriedkov fondu opráv sú:
  - a) Zmluva, faktúra za opravy a údržbu bytového domu, pokladničný doklad za nákup materiálu na opravu a údržbu,
  - b) Zmluva, faktúra za vykonanú odbornú prehliadku a odbornú kontrolu zariadení,
3. O čerpaní fondu opráv v priebehu kalendárneho roka rozhoduje:
  - a) starosta obce, ak ide o čerpanie fondu do sumy 1000 €
  - b) obecné zastupiteľstvo, ak ide o sumu čerpania fondu vyššiu ako 1000 €
4. Pri odstraňovaní havárií a chýb a škôd v prípade, ak vo fonde opráv nie je dostatok prostriedkov, sa tieto hradia z rozpočtových prostriedkov Obce Dolná Poruba. V prípade poistného krytia týchto nákladov, je poistné plnenie príjmom fondu opráv.
5. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.
6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revíziu prenosných hasiacich prístrojov, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, plynových zariadení, tlakových nádob, vykurovacích systémov a oprava a výmena meračov.
7. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv a ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka **si hradia nájomcovia z vlastných zdrojov** :

#### **A. Sanitárne zariadenie:**

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,

- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### **B. Elektrické zariadenie:**

- a) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### **C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):**

- a) vykonávanie ochranných náterov,
- b) výmena roštu,
- c) oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
- d) vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
- e) oprava šamotovania,
- f) úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
- g) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva h) výmena plátov,
- i) upevňovanie a oprava ochranných rámov,
- j) oprava, výmena dvierok,
- k) oprava, výmena popolníka,
- l) výmena dymových rúr a kolien,
- m) oprava, výmena regulátora ťahu,
- n) vymazanie škár,
- o) náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
- p) výmena sľudy,
- q) oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci
- r) oprava ohrievačov vody.

**D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:**

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prívodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

**E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov, b) čistenie
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

**F. Merače spotreby tepla:**

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

**G. Etážové kúrenie:**

- b) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- c) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- d) vykonávanie ochranných náterov,
- e) oprava dvierok,
- f) výmena roštu,
- g) výmena dymových rúr,
- h) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- i) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- j) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

**H. Chladiace zariadenie:**

- a) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
- b) mazanie a čistenie motora a kompresora,
- c) výmena tesnenia,
- d) výmena rozbehového kondenzátora,
- e) výmena hnacieho remeňa,
- f) nastavenie termostatu,

**I. Kovanie a zámky:**

- a) Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

**J. Okná a dvere:**

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,

- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**K. Podlahy:**

- a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových lišt.

**L. Rolety a žalúzie:**

- a) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie lišt, výmena pliešku,
- g) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

**M. Domáce telefóny:**

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.

8. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním ( ďalej len drobné opravy) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.

9. Z fondu opráv je obec povinná v jednotlivých bytoch zabezpečiť opravy a údržbu presahujúce rozsah a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a opravy, ktorých potreba opravy vznikla bez zavinenia nájomcu.

10. Prírastky fondu opráv k 1.1. nasledujúceho roku – je zostatok nevyčerpaných finančných prostriedkov vytvorených v predošlom kalendárnom roku. Tento zostatok nevyčerpaného fondu prechádza do výsledku hospodárenia daného kalendárneho roku a je prevedený do fondu opráv po schválení záverečného účtu. O použití tohto fondu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo obce svojím uznesením.

## **Článok 5**

### **Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky vedie na samostatnom bankovom účte.
2. Opravy a údržba z fondu opráv sa môže vykonať len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde opráv, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3 tejto smernice.
3. Opravu, prevádzku, údržbu obecných nájomných bytov zabezpečuje obec, ktorá zodpovedá za efektívne a hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov fondu. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

4. Správu o tvorbe a použití fondu opráv obec predkladá jedenkrát ročne Obecnému zastupiteľstvu pri schvaľovaní záverečného účtu.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Dolná Poruba pri tvorbe a čerpaní fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytovom dome obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania postupuje podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a podľa tejto smernice po nadobudnutí jej účinnosti.
2. Táto „Smernica o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v bytovom dome“ bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Dolnej Porube dňa 19.03.2019, uznesením č. 36/2019.
3. Táto smernica nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

V Dolnej Porube, dňa : 04.03.2019

JUDr. Miroslav Kopčan  
starosta obce

### **Prehľad nájomných bytov v bytovom dome č. 90 v obci Dolná Poruba**

Vlastník: Obec Dolná Poruba

Názov stavby: Obecná bytovka

Miesto: Dolná Poruba s.č. 90

Stavba obsahuje 5 bytových jednotiek: 2 krát 3-izbový byt

2 krát 2-izbový byt

1 krát 1-izbový byt

1. podlažie	2-izbový byt 49,20 m <sup>2</sup>	2-izbový byt 48,70 m <sup>2</sup>
2. podlažie	3-izbový byt 61,70 m <sup>2</sup>	1-izbový byt 36,20 m <sup>2</sup>
Suterén	3-izbový byt 58,50 m <sup>2</sup>	

